Hjulsporet 27 – 4930 Maribo – Tlf. 54 78 14 00 – Fax 54 78 14 01 – www.syddan.dk

SALGSOPSTILLING

Restaurant

Hovedgaden 63

4913 Horslunde

1.650.000 kr.



Den gamle Møllegaard.





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
6	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter

Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger

Side	TEGNINGER OG KORT
11	Budget
12	Kort

Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Den gamle Møllegaard

Den gamle Møllegaard har gennem generationer været det foretrukne spisested på Lolland.

I dag ejes restauranten af Heidi Nielsen, der har sat sit markante aftryk på driften. bl.a. i kraft af dennes anvendelse af lokale råvarer og egenproduktion af stort set alle de produkter der serveres på stedet.

Restauranten har primært fokus på selskaber for både private og virksomheder.

Ejendommen, hvorfra restauranten drives, er helt unik med bindingsværk, stråtag, synlige hanebånd m.v.

Ejendommen fremstår særdeles velholdt ude som inde.

Der er tale om en ejendom man virkelig taber sit hjerte til.




















FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Hovedgaden 63, 4913 Horslunde
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Restaurant
Anvendelse, aktuel	Restaurant

Matr. nr.	*Areal*
10 at Horslunde By, Horslunde	3.585 m²

Arealfordeling

Grundareal	3.585 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		478 m²
Erhvervsareal m/afskrivninger		478 m²
Etageareal i alt		478 m²

Udenomsarealer / området
Ubebyggede arealer er udlagt til parkering og have.

Ejendommen er beliggende i mindre by på Nordlolland.

Parkeringsforhold Gode parkeringsforhold på ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Hovedgaden 63

- opført / ombygget	1870/1980
- bebygget areal	436 m²
- etageareal	436 m²
- antal etager	1

Beskrivelse
Ydervæg: Bindingsværk (med udvendigt synligt træværk)
Tagdækning: Stråtag

Enhed

Hovedgaden 63	Etageareal	436 m²
Restaurant, selskabslokaler og køkken	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Ja

Bygning til hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden servicevirksomhed.

Bygning nr. 2 - Hovedgaden 63

- opført / ombygget	2011
- bebygget areal	24 m²
- etageareal	24 m²
- antal etager	1

Beskrivelse
Ydervæg: Træbeklædning
Tagdækning: PVC

Enhed

Hovedgaden 63	Etageareal	24 m²
Carport	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Ja

Bygning nr. 3 - Hovedgaden 63

- opført / ombygget	2011
- bebygget areal	13 m²

- etageareal	13 m²
- antal etager	1

Beskrivelse
Ydervæg: Træbeklædning
Tagdækning: Built-up

Enhed			
Hovedgaden 63		Etageareal	13 m²
Lager		*Type*	*Afskrivning*
		Erhvervsareal	Ja

Bygning nr. 4 - Hovedgaden 63	
- opført / ombygget	2011
- bebygget areal	5 m²
- etageareal	5 m²

Beskrivelse
Ydervæg: Træbeklædning
Tagdækning: PVC

Enhed			
Hovedgaden 63		Etageareal	5 m²
Udhus		*Type*	*Afskrivning*
		Erhvervsareal	Ja

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2018	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	1.300.000
- heraf grundværdi	318.500

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger
El: SEAS/NVE
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Varme: Varmepumpe og elvarme

Løsøre og inventar
Se inventarliste.

Forsikring

Selskab
Tryg Forsikring

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Brand, kortslutning, grunddækning, rør og kabel.

Energimærke

Ejendommens bygninger er ikke omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Offentlige forhold / planer

Lovlig benyttelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Restaurant

Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer
Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme 379-C1 Centerområde ved Hovedgaden i Horslunde
Lokalcenter - centerområde, butikker, boliger til helårsbeboelse, offentlige formål, privat- og offentlig service samt erhverv i kategori A - miljøklasse 1 - 2. Dagligvarebutikker max 1.000 m2 og udvalgsbutikker max 500 m2. Samlet butiksareal max 3.000 m2. Pladskrævende butikker er ikke tilladt.
Bebyggelsesprocent: Max 50 for den enkelte ejendom - dog max 30 for den enkelte boligejendom.

Lokalplan 379-18 Hovedgaden i Horslunde.

-

Udskrift af planer kan rekvireres hos ejendomsmægler.

Brandmæssige forhold
Ejendommen forudsættes at være lovliggjort for sin nuværende anvendelse.

Byggesager – bebyggelsesprocent
Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 50%.

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Region Sjælland har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen.

Olie-/tankanlæg
1.200 liter olietank.

Tingbog og servitutter

04.05.1932 Prioritet 1: Dok om byggelinier m.v.
25.09.1964 Prioritet 2: Dok om oversigt m.v.
07.07.1965 Prioritet 3: Dok om hegn, hegnsmur m.v.
07.11.1996 Prioritet 4: Lokalplan nr. 18.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.650.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.650.000
Handelsomkostninger anslået	22.900
Anslået kapitalbehov	1.672.900

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Indtjeningsbidrag jf. budget		-342.000
I alt, anslået		-342.000

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	1.650.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	11.650
Advokatsalær skøde	11.250
Kontant anskaffelsessum	1.672.900

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	318.500
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	1.331.500
I alt	1.650.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	*Afskrivningsgrundlag*	*Beløb i kr.*
Bygninger med installationer	4%	1.349.980	53.999
Afskrivninger 1. år.			53.999

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	11.650
Advokatsalær - skøde	11.250
Moms	2.813
Handelsomkostninger inkl. moms	25.713
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	2.813
Handelsomkostninger efter momsrefusion	22.900

TEGNINGER OG KORT

Budget

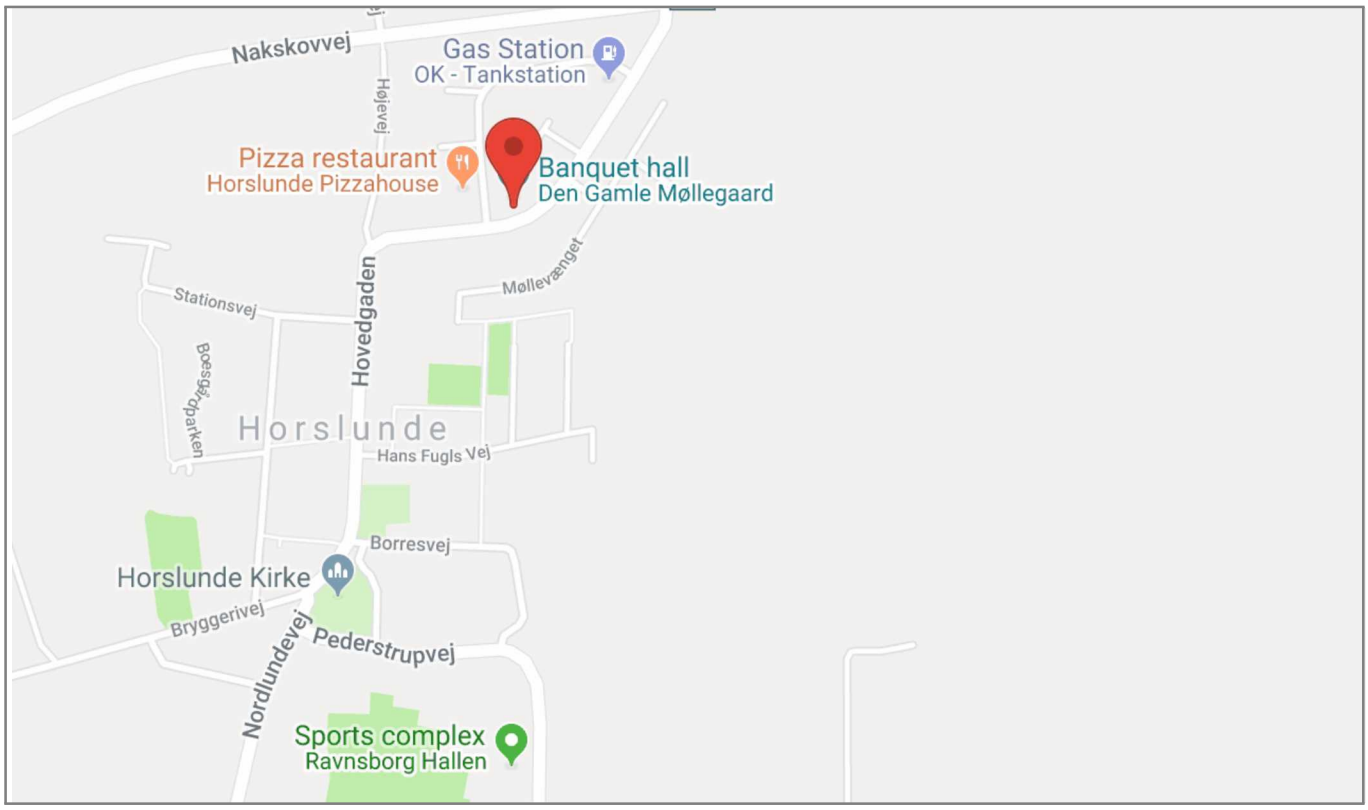
Budget

	2018	Budget	
Nettoomsætning	1.470.302	1.800.000	
Vareforbrug	529.215	648.000	36%
Musik	1.000	0	
Dækningsbidrag	940.087	1.152.000	
Personaleomkostninger	167.332	170.000	
Salgsomkostninger	116.960	100.000	
Autodrift	27.289	25.000	
Administrationsomkostninger	79.020	80.000	
Lokaleomkostninger	172.052	170.000	
Andre omkostninger	23.290	25.000	
Driftsherreløn		240.000	
Kapacitetsomkostninger i alt	585.943	810.000	
Indtjeningsbidrag	354.144	342.000	

Køber opfordres til sammen med dennes rådgiver at udarbejde eget budget.

Budget

Kort


Nakskovvej
Gas Station
OK - Tankstation
Højevej
Pizza restaurant
Horslunde Pizzahouse
Banquet hall
Den Gamle Møllegaard
Møllevænget
Stationsvej
Hovedgaden
Boesgårdparken
Horslunde
Hans Fugls Vej
Borresvej
Horslunde Kirke
Bryggerivej
Nordlundevej
Pederstrupvej
Sports complex
Ravnsborg Hallen

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Syddan A/S
Hjulsporet 27
4930 Maribo

Telefon: 54781400
E-mail: syddan@syddan.dk
Hjemmeside: www.syddan.dk

Åbningstider

Mandag	9.00 - 16.00
Tirsdag	9.00 - 16.00
Onsdag	9.00 - 16.00
Torsdag	9.00 - 16.00
Fredag	9.00 - 14.00
Lørdag	lukket
Søndag	lukket

Kontakt

Torben Christoffersen
Ejendomsmægler, Valuar, EA

Mobil: 40892288
E-mail: torben@syddan.dk